

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 124-4

Onderwerp : Startersleningen

Portefeuillehouder : A.A. van Nieuwkerk

Contact via : Team Regio

Datum : 13 oktober 2020

Kennisnemen van
de informatie over Startersleningen.

Inleiding

Uw raad heeft in de vergadering van 17 september 2020 gevraagd om een nadere uitwerking van de starterslening. Het college heeft daarop de toezegging gedaan om met een RID te komen voor de bespreking van de begroting 2021. Hierin zou het college twee elementen uitwerken, namelijk: 1, het standpunt van het college over de invoering van startersleningen. En 2, het geven van een uitvoeringsoptie.

Informatie over starterslening

SVn heeft met een aantal gemeenten en in samenwerking met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) het product 'starterslening' ontwikkeld. Met dit instrument worden gemeenten in de gelegenheid gesteld een financiële impuls te geven aan de lokale (koop)woningmarkt en de doorstroming te bevorderen. Nieuwbouw en bestaande koopwoningen zijn voor starters vaak onbetaalbaar. De starterslening geeft de gemeenten een instrument in handen om op het lokale woonbeleid afgestemde Startersleningen te verstrekken aan nieuwkomers op de woningmarkt. De gemeente bepaald de doelgroep en het woningsegment, of zet de Starterslening project gericht in. Zo kan de gemeente optimaal inspelen op de behoeften en ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

De gemeente opent een eigen revolverend fonds bij SVn. Uit dit fonds worden Startersleningen verstrekt. Revolverend betekent dat rente en aflossing steeds weer terugvloeien in het eigen fonds en het geld weer beschikbaar komt voor nieuwe Startersleningen. De gemeente voert de inhoudelijke toets uit, waarbij wordt gekeken of de starter voldoet aan de doelgroepseisen van de gemeente. SVn verzorgt de financiële toets, de volledige administratie en beantwoorden de vragen over de Starterslening van de koper, makelaar, hypotheekverstrekker en notaris.

De Starterslening is een tweede hypotheek aanvullend op de eerste hypotheek van een andere geldverstrekker. Met behulp van de Starterslening kunnen startende woningkopers vaak net dat beetje extra lenen om hun eerste woning te kopen. De startende woningkoper heeft de eerste 3 jaar geen maandlasten voor zijn Starterslening. Na deze eerste 3 jaar wordt er wel rente en aflossing betaald. Tenzij de koopstarter dit nog niet kan betalen. In dat geval vraagt de koopstarter een hertoets aan bij SVn. Als zijn inkomen daadwerkelijk onvoldoende is, betaalt de koopstarter een maandlast die past bij het inkomen van zijn huishouden op dat moment. De looptijd van de Starterslening is 30 jaar.

Standpunt College

Het college is tegenstander van het invoeren van startersleningen en we hebben daarvoor drie argumenten welke hieronder worden uitgewerkt.

1. Er wordt een mogelijkheid gecreëerd voor mensen om meer te lenen dan dat volgens de bank mag. Het risico hiervan is dat mensen sneller in de schuldenproblematiek komen. In de praktijk blijkt dit wellicht mee te vallen maar het college vindt dit toch een punt van aandacht;
2. Het stimuleren van startersleningen acht het college primair een verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid. De Rijksoverheid heeft inmiddels ook de overdrachtsbelasting permanent verlaagd naar 2% voor particuliere woningen en voor starters in 2021 gelijk aan 0%. Dit maakt het kopen van een huis voor starters een stuk goedkoper;
3. Voor het invoeren van Startersleningen is het noodzakelijk dat er een fors budget beschikbaar wordt gesteld. Op dit moment heeft de gemeente Waterland niet de beschikking over forse bedragen die ook daadwerkelijk zorgen dat er veel mensen geholpen kunnen worden met een Starterslening.

Uitvoeringsoptie

Mocht uw raad desondanks voorstander zijn voor het invoeren van Startersleningen, zijn onderstaande stappen noodzakelijk.

1. *Deelnemersovereenkomst*

De gemeente dient een deelnemingsovereenkomst te sluiten met SVn. Deze overeenkomst regelt: Het openen van een rekening-courant waaruit SVn de lening verstrekt. Ook wordt hierin geregeld dat SVn de aanvraag van de geldnemer en de verdere afhandeling en administratie verzorgt. Welke rente SVn vergoedt c.q. in rekening brengt. Op welke momenten de SVn de rente uitbetaald. Op welke momenten SVn de beheerkosten in rekening brengt en de opzegtermijn en opvraagbaarheid van gelden.

2. *Opstellen verordening*

De starterslening kan afgestemd worden op de eigen beleidsdoelstellingen. De gemeente stelt zelf namelijk eigen voorwaarden op voor het verstrekken van de lening. Dit wordt opgenomen in een verordening. Zo kan de lening worden ingezet voor een bepaalde wijk, een afgebakende doelgroep of een specifiek project. Ook kan, binnen bepaalde randvoorwaarden, de maximale lening en de hoogte van de aankoopprijs bepaald worden. De gemeente Purmerend maakt al gebruik van de Startersleningen. De voorwaarden die bij de gemeente Purmerend zijn opgenomen zouden kunnen worden overgenomen. Conform de voorwaarden zoals in Purmerend denken wij nu aan:

- Je bent niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning.
- De lening kan worden aangevraagd als je in de gemeente Waterland woont (en minimaal 1 jaar ingeschreven staat) of bent opgegroeid (en minimaal 2 jaar hier gewoond hebt).
- Je verdient (samen) niet meer dan € 45.000 bruto per jaar.
- De totale koopsom van de woning is niet meer dan € 240.000, exclusief aankoopkosten. Deze mogen namelijk niet meegenomen worden in de hypotheek. Een stukje eigen geld is wel van belang.
- De starterslening is maximaal 20% van het totaal benodigde leenbedrag, met een maximum van € 30.000.
- Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moet worden verstrekt met NHG (Nationale Hypotheek Garantie).
- De starterslening kan gebruikt worden voor het kopen van een bestaande of nieuwbouw woning.
- De starterslening beschikbaar stellen voor een door de raad geselecteerd bouwproject.

3. *Activeren fonds*

De laatste stap is het activeren van het fonds door geld te storten op de rekening-courant.

Financiële gevolgen

Er dient een bedrag beschikbaar gesteld te worden om de Startersleningen te financieren. Uw raad dient na te gaan hoeveel er beschikbaar kan worden gesteld. De gemeente Purmerend heeft een lening van 1,2 miljoen euro afgesloten en is in een jaar uitgeleend aan 46 starters, waarvan er nog 13 in de aanvraagprocedure zitten. Er vanuit gaande dat er maximaal €30.000 geleend kan worden houdt dit in dat bij het beschikbaar stellen van €100.000 drie personen een Starterslening in de gemeente Waterland zouden kunnen aanvragen.


In principe is het verstrekken van een lening kosten neutraal (er komt voor het verstrekken van geld een vordering voor terug). Uw raad heeft echter budgetrecht, dus er moet wel een budget voor het verstrekken van leningen door de raad worden vastgesteld (dat is een begrotingsaanpassing die ook naar de provincie moet). Conform de financiële verordening is er voor het verstrekken van leningen altijd instemming van de raad nodig. Hier moet wellicht een groepsautorisatie gevraagd worden zodat we niet met iedere lening naar uw raad hoeven. Daarnaast zijn er een aantal zaken die kosten en of opbrengsten kunnen veroorzaken: Verschil in rentepercentage van aantrekken geld en doorlenen geld, de kosten die aan Svn betaald moeten worden door de gemeente, ook deze moeten we begroten. Dit is een vergoeding voor de aanvraagprocedures, het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen.


Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden afgesloten met NHG. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. De gemeente loopt daardoor geen risico als de starter onverhoopt de hypotheek niet meer kan betalen. In 2014 heeft het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie, bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. Svn belast dat risico niet door aan gemeenten, maar neemt dat voor haar eigen rekening.

Conclusie/samenvattend

Concluderend adviseert het college de raad om niet over te gaan op startersleningen. Mocht de raad desondanks toch voorstander zijn van het invoeren van startersleningen adviseert het college dit te doen langs de lijnen die worden gevolgd door de gemeente Purmerend. Daarbij maximaal een bedrag van €100.000 beschikbaar te stellen en hier pas een definitief besluit over te nemen wanneer de raad een duidelijk woningbouwproject heeft waarbij de starterslening opgenomen kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan een project waarbij de doelgroep die de raad voor ogen heeft niet in aanmerking komt vanwege de prijs.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur


drs. K.S. Heldoorn
burgemeester